STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa

RELAZIONE TECNICA PERITALE

INCARICO: CONSULENZA TECNICA

COMMITTENTE:

Oggetto: Verifica delle infiltrazioni ed individuazione delle cause che le hanno generate, nell'immobile in Siracusa -

Il Tecnico
Geom. Fidelio Corrado

Siracusa 26/02/2025

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa

Pagina Intenzionalmente Vuota

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa

RELAZIONE TECNICA

In data 11/02/2025, al sottoscritto geom. Corrado Fidelio, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siracusa, con n. 1444, con Studio Tecnico in Siracusa, via di Villa Ortisi n. 34/B, veniva conferito, dal l'incarico di verificare lo stato dei luoghi, successivi l'esecuzione di lavori edili, e le infiltrazioni lamentate nell'immobile situato in Siracusa, nonché la perfetta regola d'arte dell'esecuzione degli stessi. L'analisi è stata condotta mediante rilievi fotografici e termografici, al fine di individuare i punti di origine e le cause che hanno generato i fenomeni di infiltrazione, ed individuare gli interventi necessari per la risoluzione dei problemi.

- PREMESSA -

L'immobile in argomento, di recente, è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico.

Dalle evidenze documentali, prodotte dal committente, si rileva che i lavori sono stati eseguiti dall'impresa (di seguito, "Impresa"). Tutte le attività progettuali sono state elaborate e seguite in qualità di Direzione Lavori

- RISULTANZE INDAGINE PERITALE -

In data 18/02/2025, recatomi sui luoghi, il sottoscritto, procede al sopralluogo peritale per rilevare le anomalie che generano invasioni umide e gocciolamenti nonché per verificare la regola d'arte dei lavori eseguiti come in premessa.

Dalla ricognizione nell'immobile si rilevano:

1) Tracce di infiltrazione nel solaio del soggiorno, con principio di esfoliazione della pittura, presenza di macchie brune e muffe (Foto da 01 a 03). Tale manifestazione evidenzia una irregolare impermeabilizzazione dell'estradosso del solaio. Si è

proceduto, altresì all'indagine battimetrica dell'intradosso del solaio mediante percussione controllata con un'asta rigida, al fine di individuare la presenza di distacchi, vuoti o anomalie nel materiale. La rilevazione dei toni cupi o sordi, in diverse aree del solaio, indicano potenziali zone di sfondellamento, distacco dell'intonaco o degrado degli strati superficiali della struttura.

2) Simile condizione si rileva nell'intradosso del solaio sovrastante il balcone ad est della struttura (Foto 04). Si evidenza un distacco della finitura che lascia intravedere la rete in fibra di roccia interposta nella rasatura di finitura. Si rileva l'assenza del corpo illuminante che a seguito delle ultime piogge abbondanti si era riempito d'acqua.
3) Proseguendo l'indagine peritale sulla terrazza soprastante, è immediatamente evidente l'assenza di una regolare planarità, con la presenza di depressioni e avvallamenti (Foto da 05 a 10). Inoltre, si riscontra la mancanza della malta di sigillatura nelle fughe tra gli elementi della pavimentazione e nei punti di contatto con lo zoccolino, dove è invece visibile l'applicazione di un sigillante siliconico (Foto da 11 a 12). Quest'ultimo, secondo quanto dichiarato dal committente, sarebbe stato applicato circa dieci giorni prima per eseguire interventi tampone finalizzati a limitare le abbondanti infiltrazioni, responsabili dei danni riscontrati nell'intradosso del solaio sottostante. L'indagine battimetrica eseguita sulla superficie della pavimentazione ha inoltre evidenziato toni cupi, indicativi di una scarsa adesione tra il rivestimento e il fondo di posa.
4) Una porzione del muro perimetrale presenta gravi ammaloramenti di umidità da invasione umida o da infiltrazione o da risalita dalla pavimentazione (Foto 07 e 09).

Per quanto rilevato si può asserire con ragionevole certezza che i lavori di manutenzione straordinaria eseguiti sulla terrazza dell'immobile del committente non hanno i requisiti della perfetta regola d'arte in nessuna delle sue peculiarità; impermeabilizzazione inefficiente e senza risvolti, assenza di planarità che possa permettere un adeguato deflusso delle acque meteoriche, mancata coesione con il fondo

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa

di posa accentuando l'irregolarità della planarità e creando delle sacche che trattengono le infiltrazioni umide che successivamente vengono trasmesse al solaio sottostante, assenza parziale della malta copri fughe che agevola le infiltrazioni al di sotto della pavimentazione.

- CONCLUSIONI -

Per quanto rilevato dal sopralluogo peritale si ritiene opportuno agire con interventi radicali sull'impermeabilizzazione e di ripristino degli interni che possano dare una soluzione a quanto su relazionato, e nello specifico:

- Ripristino impermeabilizzazione:

  Svellimento totale della pavimentazione e dello zoccoletto, del massetto di sottofondo e della guaina esistente. Ripristino della finitura ammalorata dei muretti perimetrali. Posa in opera di massetto di sottofondo attenzionando una perfetta planarità e che la pendenza sia rivolta verso l'esterno del fabbricato e direzionata verso l'imbocco del pluviale. Posa in opera di nuova guaina, di tipo poliuretanico o similare, con adeguati risvolti sul muro di parapetto per un'altezza di non minore di cm 15,00 dal piano orizzontale. I risvolti devono essere eseguiti con bandelle pre-sagomate della stessa marca della guaina, al fine di avere la totale collaborazione fra i due elementi. Posa della pavimentazione e dello zoccoletto con relativo fugante steso con frattazzo di gomma o racla, al fine di esercitare una maggiore penetrazione alla malta. Ripristino dell'intonaco rimosso dal muro perimetrale e successiva finitura con rasante, con interposta rete in fibra di roccia e tinteggiatura finale.
- Ripristino interni:

  Rimozione di tutte le parti di intradosso in distacco, passivazione dei ferri di armatura, ripristino malta copriferro, ripristino di tutto l'intonaco rimosso, regolarizzazione di tutta la superfice dell'intradosso, tinteggiatura.

In conformità a quanto relazionato, è stato effettuato un calcolo sommario dei costi. Si precisa che non sono stati eseguiti rilievi metrici diretti, le quantità indicate sono

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa

state estrapolate dal computo metrico relativo ai lavori di manutenzione, redatto e dalle planimetrie prodotte dalla committente.

Per quanto calcolato i costi diretti per le opere su indicate ammontano:

Ripristino impermeabilizzazione	per un totale di	€. 19.042/00
Ripristino interni	per un totale di	€. 1.879/00
Per un complessivo di		*€. 20.921/00*

Il sottoscritto si riserva di effettuare le necessarie verifiche su specifica richiesta del committente.

Avendo compiutamente e dettagliatamente dato riscontro professionale a quanto richiesto nell'incarico conferitomi, e nella certezza di avere relazionato con professionalità e rispetto della deontologia, rimango disponibile per eventuali chiarimenti.

Il Tecnico C.T.P.

Geom. Fidelio Corrado



STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa

ALLEGATO FOTOGRAFICO

INCARICO: CONSULENZA TECNICA

COMMITTENTE:

Oggetto: Verifica delle infiltrazioni ed individuazione delle cause che le hanno generate, nell'immobile in Siracusa -

Il Tecnico
Geom. Fidelio Corrado

Siracusa 26/02/2025

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa

Pagina Intenzionalmente Vuota

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa



Foto 01

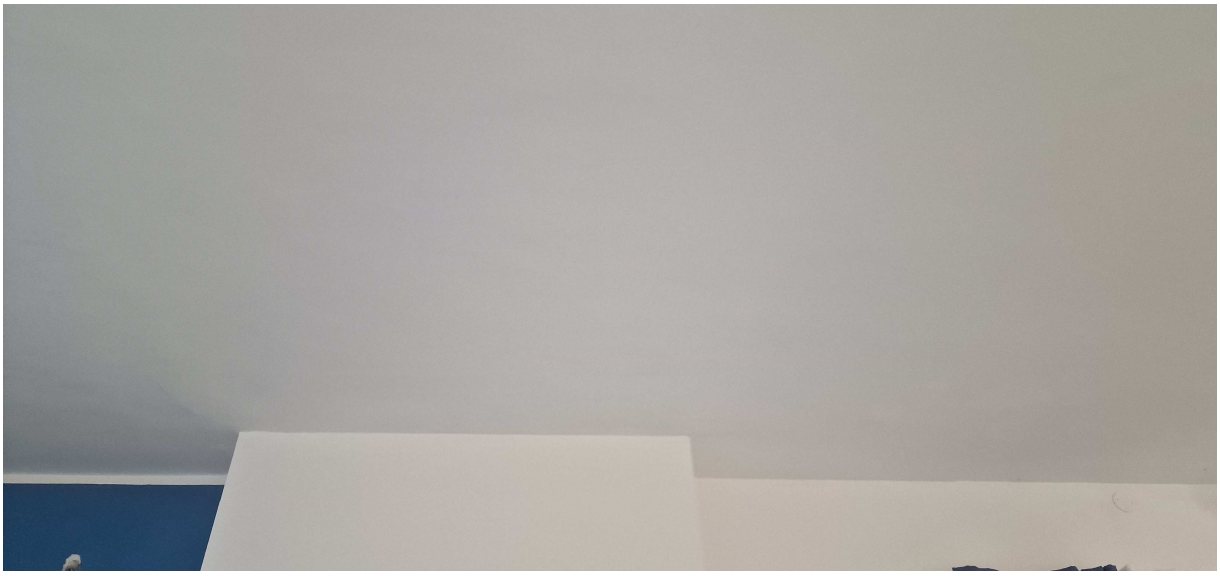


Foto 02

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa



Foto 03



Foto 04

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa



Foto 05



Foto 06

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa



Foto 07



Foto 08

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa



Foto 09



Foto 10

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa



Foto 11



Foto 12